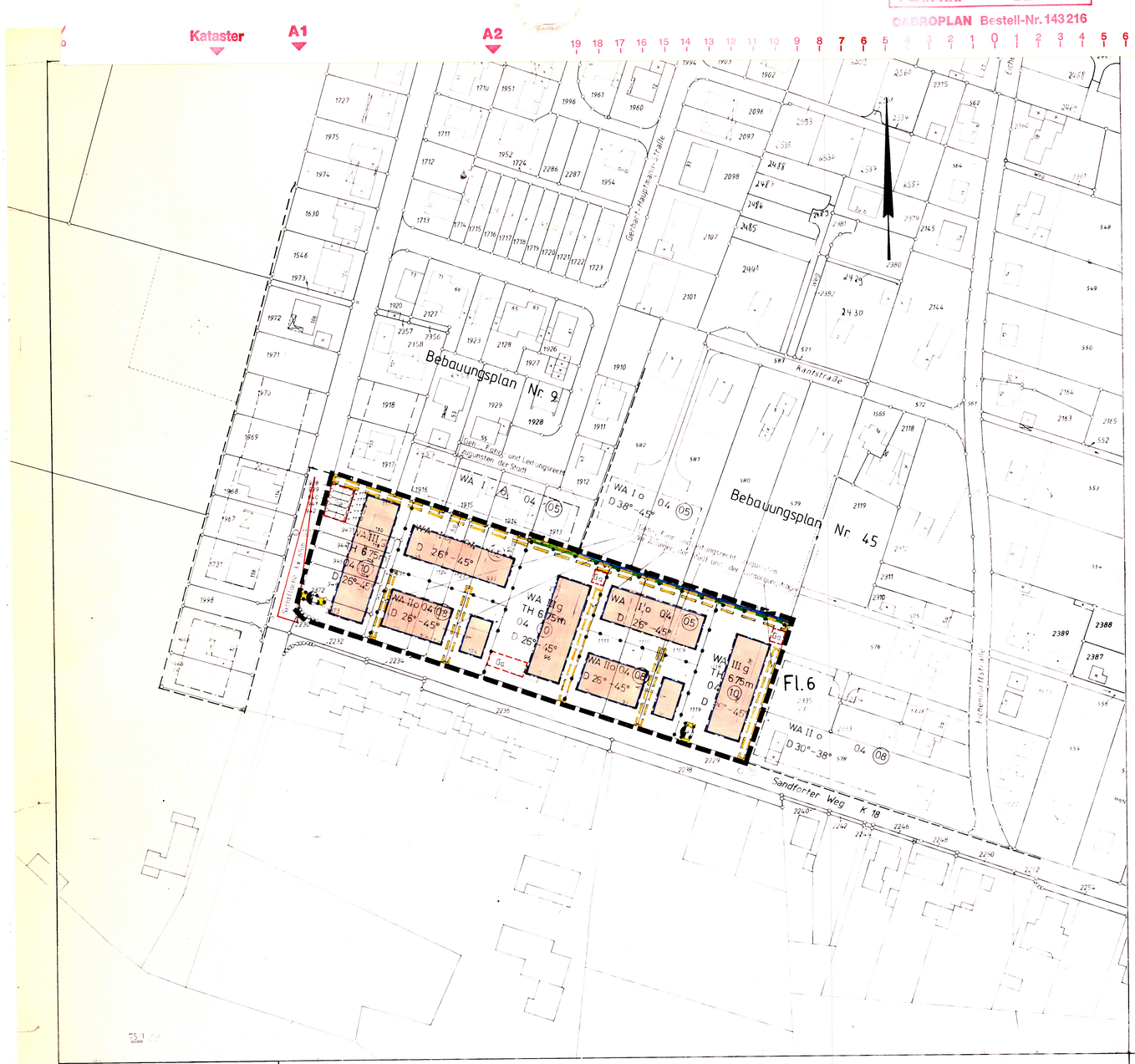
OBJEKT:
PLAN-NR. BLATT-NR.
CABROPLAN Bestell-Nr. 143216



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB

1. AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW)

1.1 Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung (s. Planeintrag bzw. Legende) können in begründeten Fällen zugelassen werden.

Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen können die vorgeschriebene Dachneigung über- oder unterschreiten. Bei Walmdächern darf die Dachneigung der Walmseite die vorgeschriebene Dachneigung über- oder unterschreiten.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung, Traufenhöhe, Drempelhöhe und Bautiefe zulässig.

1.2 Bei den Gebäuden sind Drempel bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

1.3 Dachgauben sind zulässig, die Länge der Dachgauben darf zusammen nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Dachflächenlänge betragen. Die zugehörige Dachflächenlänge ergibt sich aus der Schnittlinie zwischen der Dachhaut und einer angenommenen Ebene, parallel zur Oberkante Rohdecke des Geschoßfußbodens in einem Abstand von 2,30 m. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebeln mind. 1,25 m entfernt bleiben.

1.4 Balkonbrüstungen und Überdachungen aus glasfaserverstärkten Polyesterplasten dürfen nicht ausgeführt werden.

1.5 Die Fassaden und Dächer von Garagenanlagen sind einheitlich zu gestalten.

2. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER UND GARAGEN
(gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Bauo NW)

2.1 Einstellplätze für Kraftfahrzeuge, Müllboxen sowie Garagen sind mit Hecken, Anpflanzungen aus Sträuchern, Bäumen oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Bei den Gehölzen sind heimische Wildarten zu verwenden.

2.2 Zufahrtflächen für Garagen und Stellplätze sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Einfahrten bzw. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind aus Rasenlochsteinen, Rasenfugenpflaster oder gleichwertigen Ersatzlösungen herzustellen.

3. ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN

Treppenhäuser, Erker oder andere aus der Gebäudeflucht hervortretende Gebäudeteile dürfen gem. § 23 Abs. 2, Satz 3 der Baunutzungsverordnung die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Weitere Ausnahmen für Eingangsüberdachungen und Überdachungen von Kfz-Stellplätzen können in Ausnahmefällen gestattet werden.

4. GEWÄSSERSCHUTZ

Eine Veränderung des Gewässers im Hinblick auf Verrohrung, Böschungsneigung und Geländehöhen ist unzulässig. In einem Bereich von 3,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers, dürfen keine fest installierten baulichen Anlagen wie Garagen, Geräte, Zäune, Grillplätze, Kompostplätze, Spielgeräte etc. errichtet werden.

5. SOCKELHÖHE DER GEBÄUDE

Die Sockelhöhe des Gebäudes darf nicht weniger als 30 cm und nicht mehr als 60 cm betragen. Sie wird gemessen von OK Rohdecke Erdgeschoßfußboden bis zur Höhe der Gehweg- bzw. Mittenstraßenoberfläche vor dem Grundstück.

HINWEISE

1. ABSICHERUNG VON GRUNDWASSER

Jegliche Veränderung von Flächen, z. B. bei der Herstellung von Garagenzufahrten und der Kraftfahrzeugstellplätze, sollten unterlassen werden. Versiegelte Flächen verursachen bei Regenfall den ein verstärkten Wasserabfluß, der zu einer Überlastung der Kanalisation führt. Daher sollten die Baubereiche Flächen, die bei Befestigungen mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenlochsteine) versehen, das hat positive Auswirkungen für

a) den natürlichen Wasserkreislauf,
b) die Filterung des Wassers durch den Boden,
c) die Bildung von Grundwasser,
d) die Abwehr von Überschwemmungen,
e) die Bildung von pflanzenverfügbaren Wasser.

Die Abläufe von Dachflächen sollten soweit wie möglich nicht an die Kanalisation angeschlossen sondern durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden. Ggf. ist eine Befreiung von Anschlußzwang der Entwässerungssatzung der Stadt Selm zu beantragen.

Ferner ist für die Versickerung der gesammelten Dachwässer in den Untergrund eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserbehörde (Kreis Unna) zu beantragen.

Quellen, Dachläufe und Drainungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Auch bei der Herstellung der öffentlichen Wege und Flächen ist darauf zu achten, daß möglichst durchlässige Materialien verwandt werdeu.

2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN

Im Interesse des Erhalts der heimischen Pflanzen- und Tierwelt sollte auf das Anpflanzen von Exoten verzichtet und heimische Laubbäume und Sträucher angepflanzt werden.

Die Grenzabstände (Nachbarrecht) sind beim Neubau von Häusern den Baumarten einen Raumspende.

3. BEPFLANZUNG VON FLÄCHEN UND FASSADEN

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird den Bauherren empfohlen, die Fassaden der Gebäude und Flachdächer, insbesondere die von Garagen, zu begrünen.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER UNTERIRDISCHEN BERGBAUANLAGEN

Die Bauherren werden gebeten, sich vor Planungsbeginn mit der Ruhrkohle Westfalen AG, Bau-Abteilung 2 + 1, Dortmund, in Verbindung zu setzen, um die Notwendigkeit evtl. erforderlicher Bergschadensanpassungs- und Bergschadenversicherungsmaßnahmen zu prüfen. Bei der Planung und Bebauung sind die Richtlinien für die Sicherung von Bauten im Einflußbereich des unterirdischen Bergbaues vom 24.04.1968 des Ministers für Landesplanung und Wohnungbau vom 10. 9.1969, (SMBl. NW. 2311 Nr. 1435 (Ministerialblatt, Ausgabe A, Nr. 1973 zu beachten.

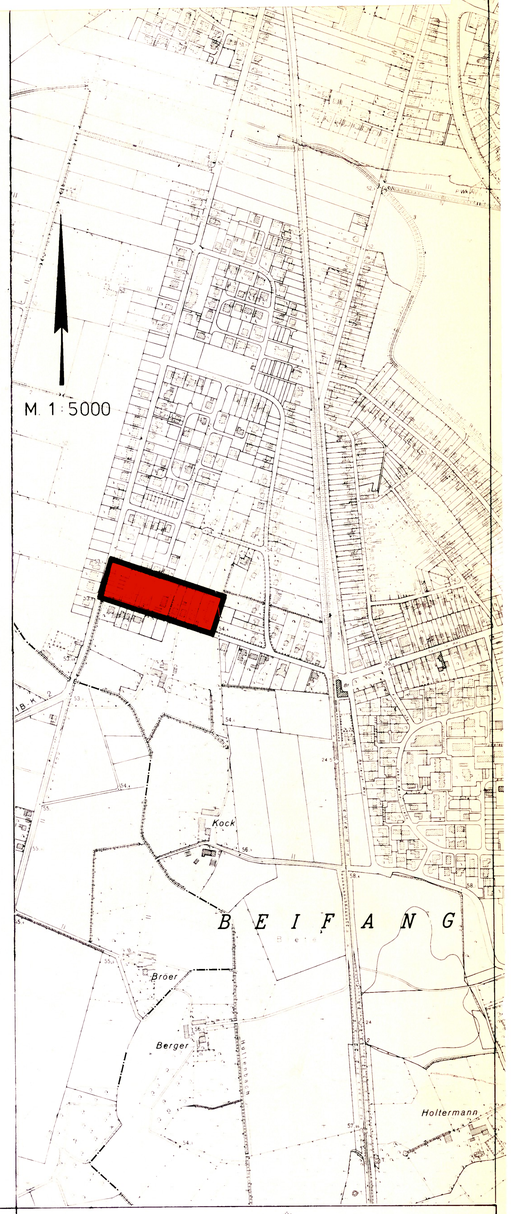
5. SCHUTZ VON BODENDENKMÄLERN

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturwissenschaftliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Tierpflanzenreichen und/oder mikroskopischen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/2461) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Arbeiten bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 15 Abs. 4 DSchG NW).

6. ÜBERGANGSREGELUNGEN

Bauanträge, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes gem. § 33 BauGB im Rohbau genehmigt sind, können als Ausnahme zugelassen werden.



ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- 234 Flurstücksnummern

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten u. Vermessungsrisse in Nordrhein Westfalen

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Geplante Gebäude

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO und Nr. 1.1.3. der Anlage zur PlanzVO 90)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

08 — Geschoßflächenzahl (Nr. 2.1. der Anlage zur PlanzVO 90)
0.4 — Grundflächenzahl (Nr. 2.5. der Anlage zur PlanzVO 90)
II — Zahl der Vollgeschosse (Nr. 2.7. der Anlage zur PlanzVO 90)
als Höchstgrenze z.B. II

Höhe baulicher Anlagen
T.H. — Traufhöhe als Mindestmaß 5,75m bezogen auf die Sockelhöhe (Nr. 2.8. der Anlage zur PlanzVO 90)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise (Nr. 3.1. der Anlage zur PlanzVO 90)
g — Geschlossene Bauweise (Nr. 3.2. der Anlage zur PlanzVO 90)
Baugrenze (Nr. 3.3. der Anlage zur PlanzVO 90)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB und Nr. 7. der Anlage zur PlanzVO 90)

Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Nr. 9. der Anlage zur PlanzVO 90)

öffentliche Grünanlage

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen (Nr. 10.1. der Anlage zur PlanzVO 90)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und Nr. 15.3. der Anlage zur PlanzVO 90)
- Ga — Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Nr. 15.5. der Anlage zur PlanzVO 90)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB und Nr. 15.14. der Anlage zur PlanzVO 90)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO und Nr. 15.1.. der Anlage zur PlanzVO 90)
- Sichtflächen an Straßeneinmündungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(Im Bereich der Sichtflächen sind bauliche Anlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und jegliche sonstige Nutzung über 0,80 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnoberkante, unzulässig.)

0.26°-45° Dachneigung — (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauONW)

AUSGEFERTIGT
Selm, den 10. Sep. 1993
Bürgermeisterin

VERFAHRENSRECHTLICHER NACHWEIS

Entwurf und Anfertigung STADT SELM Planungsamt 4714 Selm, den 05.12.91 Der Stadtdirektor Im Auftrage:	Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Selm vom 28.11.90 aufgestellt worden. 4714 Selm, den 21.05.93	Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 BauGB ist entsprechend dem Beschluß des Bau- und Planungsausschusses vom 23.05.89 in der Zeit vom 12.02.90 bis 28.02.90 durchgeführt worden. 4714 Selm, den 21.05.93
Der Rat der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 05.12.91 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der Begründung beschlossen. 4714 Selm, den 21.05.93	Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.92 bis 26.06.92 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung wurde am 19.05.92 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 4714 Selm, den 21.05.93	Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 11.02.93 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. 4714 Selm, den 21.05.93
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des Runderlasses des Innenministers vom 16.12.1990 Stand der Katasterkarte: keine Stelline (Doppelrand) August 1988 Unna, 30.03.92 (Datum) Vermessungsdirektor	Dieser Plan ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB dem Regierungspräsidenten Arnsberg angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht. Verfügung vom 16.08.93 Az. 35.2.1-2.4-UN-13/93 4714 Selm, den 30. Aug. 1993 Der Stadtdirektor Im Auftrage:	15.09.93 Diese Plan wurde am ortsüblich bekanntgemacht. 4714 Selm, den 20.09.93 Der Stadtdirektor Im Auftrage:

Selm
Bebauungsplan Nr. 1
SANDFORTER WEG / RÖMERSTRASSE

Gemäß den §§ 2 und 10 BauGB und den §§ 4 und 28 GO NW, sowie § 81 der BauONW

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2254)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch E Vertr. v. 31.08.1990 (BGBl. II S. 889,1122)

in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.91)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1990 (GV NW S. 705)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.91)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475),

Zuständigkeitsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (ZustVO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1990 (GV NW S. 705)

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW - Kataf) des Innenministers vom 20.12.1978 (BZ - 7135).

GEMARKUNG	: SELM
FLUR (EN)	: 6
RAHMENKARTE(N)	: 0029 N, 0030 O
MASSTAB	: 1 : 1000
BEARBEITUNGSSTAND	: 11.02.1992